



Bottanuco, 11 Dicembre 2009

Egregio Signor **Sindaco ANGELO LOCATELLI**

Egregio Signor **Presidente Commissione Urbanistica FABRIZIO FUMAGALLI**

Oggetto: Proposta di modifica per gli articoli 71, 72, 79 e 80 del Regolamento Edilizio (CAPO II – “Opere minori”).

Premessa

A seguito della nota scritta presentata durante il Consiglio Comunale del 30/11/2009, il nostro gruppo intende presentare alcune proposte di modifica per alcuni articoli inseriti nel CAPO II – “Opere minori”. Le modifiche, qui di seguito proposte, hanno l’intenzione di rendere tali articoli applicabili al contesto urbanistico ed abitativo del nostro paese, nel rispetto delle normative vigenti e in accordo con il codice civile che, a quanto abbiamo potuto verificare anche in altri regolamenti edilizi consultati provenienti da altri comuni, di norma regola le cosiddette “Opere civili” e piccoli manufatti di arredo urbano.

Documenti di riferimento:

*Codice Civile - Libro Terzo : della Proprietà da Art. 832 a Art. 951
Regolamento locale di igiene tipo della Regione Lombardia*

*Regolamenti edilizi consultati (facilmente reperiti in internet) dei seguenti comuni:
Ome (BS), Bariano (BG), Malagnino (CR), Agna (PD).*

Razionale della nostra proposta per la definizione delle distanze

Il rationale utilizzato per la definizione delle nostre modifiche agli articoli del Regolamento Edilizio è **l’adozione degli articoli del Codice Civile.**

Il punto chiave delle modifiche che proponiamo, sono la definizione e l’indicazione delle distanze tra i manufatti, quindi la nostra richiesta è quella di assoggettare le opere minori di cui sotto alle distanze previste dal Codice Civile:

La sola distanza obbligatoria è definita dall’art.873 del codice civile e cioè **3 metri da costruzioni presenti sul terreno del vicino** (quindi non dal confine).

Qualora la costruzione fosse realizzata a meno di 1,5 metri dal confine il vicino può pretendere legittimamente di costruire in aderenza a tale manufatto (sia che si tratti di un gazebo che di un pergolato senza copertura) pagando, oltre il valore della metà del muro condiviso, il valore del suolo da occupare con il nuovo fabbricato, salvo che il proprietario preferisca estendere il suo muro sino al confine (art.875 del codice civile).



www.BOTTANUCO.info

e-mail: bottanuco.info@gmail.com



Per evitare quindi cause tra i vicini e verso la pubblica amministrazione quest'ultima potrebbe tranquillamente richiedere che pergolati o gazebo siano edificati ad una distanza **non inferiore a 1,5 metri dal confine**. Manufatti in genere possono essere installati o costruiti anche a **distanze minori** ma per le ragioni sopra esposte **è meglio che venga chiesto un nulla osta del confinante**. A questa distanza dal confine quindi possono essere installati anche i barbecue ma con l'osservanza anche degli articoli 844 e 890 del Codice Civile.

L'Art.844 indica che Il proprietario di un fondo **non può impedire le immissioni di fumo** o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, **se non superano la normale tollerabilità**, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi (890, Cod. Pen. 674) , pertanto d'ufficio si istituisce anche una distanza minima oltre che dal confine anche dalle finestre del vicino.

Per quanto riguarda la distanza dal confine per le piscine smontabili per analogia si può applicare la distanza espressa nell'articolo 889 del codice civile "Distanze per pozzi, **cisterne**, fosse e tubi" : ovvero, almeno 2 metri dal confine o muro divisorio e per i tubi di alimentazione o scarico almeno 1 metro.

LA NOSTRA PROPOSTA DI MODIFICA (modifiche sottolineate)

Art. 71 pergolati

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, le strutture in legno o metallo di modeste dimensioni, permanentemente infisse al suolo, prive di qualsiasi copertura fissa diversa dalle coperture vegetali, vive o essiccate purché permeabili (rampicanti, viti, arelle, graticci in bambù, ecc.), purché dotati dei requisiti di cui ai successivi commi.
2. Possono essere intesi rientranti nella categoria di cui al comma 1 i pergolati installati su pertinenze private, purché non superino i 16,00 mq di superficie lorda ed i **2,70** mt. di altezza, rispettando altresì la distanza minima dai confini di **1,50 mt.** salvo diverso accordo col confinante. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite i Permesso di Costruire o DIA.
3. Nelle realtà condominiali di pregio, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti dovrà essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfotipologica, garantendo l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni, altezze, e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto. Devono comunque avere l'approvazione dell'assemblea condominiale.

Art. 72 gazebo e prefabbricati

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, i gazebo di modeste dimensioni in legno, plastica o metallo, anche non infissi al suolo, privi di qualsiasi copertura fissa diversa dalle coperture vegetali o dai teli stagionali in tessuto o plastica leggera, purché dotati dei requisiti di cui ai successivi commi.
2. Possono essere intesi rientranti nella categoria di cui al comma 1 i gazebo installati su pertinenze private, purché non superino i 16,00 mq di superficie lorda ed i **2,70** mt. Di altezza, rispettando altresì la distanza minima dai confini di **1,50 mt.** salvo diverso accordo col confinante. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite di Permesso di Costruire o DIA.
3. Nelle realtà condominiali di pregio, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti dovrà essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfotipologica, garantendo l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni, altezze, e posizioni nelle eventuali future installazioni di



www.BOTTANUCO.info

e-mail: bottanuco.info@gmail.com



analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto. Devono comunque avere l'approvazione dell'assemblea condominiale.

Art. 79 piccoli manufatti da giardino, casette in legno, ricoveri, barbecue, voliere

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, i manufatti da giardino, le casette in legno, i ricoveri per attrezzi da giardino, i canili, i barbecue **in muratura** e le voliere fisse, quando non superino le usuali dimensioni commerciali, ed in particolare i 3 mq di superficie ed i 2,10 mt. di altezza, rispettando altresì la distanza minima dai confini e dalle strade di **1,50 mt.** salvo diverso accordo col confinante. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite di Permesso di Costruire o DIA.
2. **Per i barbecue in muratura dotati di camini, la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 7 metri da qualsiasi finestra del vicinato a quota uguale o superiore.**
3. **Le costruzioni accessorie adibite all'allevamento di animali a carattere familiare devono rispettare da qualsiasi finestra del vicinato almeno 10 metri**

Art. 80 piscine smontabili

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, le piscine scoperte, non interrate, realizzate in materiali prefabbricati smontabili diversi dalla muratura, indipendentemente dalla loro stagionalità, purché dotate dei requisiti di cui ai successivi commi.
2. Possono essere intese rientranti nella categoria di cui al comma 1 le piscine installate su pertinenze private, purché non superino i 40,00 mq di superficie lorda ed i 1,50 mt. di altezza, rispettando altresì la distanza minima dai confini di metri **1,50**, salvo diverso accordo col confinante. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite di Permesso di Costruire o DIA.
3. Nelle realtà condominiali di pregio, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti dovrà essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfotipologica, garantendo l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.
4. Le piscine rientranti nella categoria di cui la presente articolo potranno essere realizzate a condizione che presentino sistemi di riempimento e svuotamento dei volumi d'acqua tali da non creare problematiche di rigurgito sulla rete fognaria esistente o danni alla flora batterica dei depuratori a fanghi organici eventualmente attivi. Saranno privilegiati sistemi di depurazione a circuito chiuso che non prevedano sversamenti periodici in fognatura. **Pompe di ricircolo e dispositivi accessori devono essere mantenuti sempre in condizione di efficienza e non devono causare situazioni moleste per il vicinato.**

Distinti Saluti

Gruppo Consiliare "Il Comune della Libertà"



www.BOTTANUCO.info

e-mail: bottanuco.info@gmail.com