



Servizio Edilizia Privata

OBIETTIVO DI SVILUPPO INDICATORE DI EFFICACIA N. 2: LINEE GUIDA

LINEA GUIDA N. 9

CALCOLO DEI VOLUMI PER I CORPI DI FABBRICA EMERGENTI RISPETTO ALLA SAGOMA DELLE PREESISTENZE

Riferimenti Normativi:

Norme Nazionali:

- **Testo Unico 380/2001 e ss.mm.ii.**

La normativa nazionale inquadra come "Attività di Edilizia Libera" gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero manufatti che alterino la sagoma dell'edificio"; (art. 6, comma 1, lett. b).

*Per quanto attiene gli ascensori esterni alla sagoma del fabbricato, gli articoli di riferimento sono gli articoli 78 e 79 del medesimo Testo Unico. **Si riporta l'art. 79:***

Art. 79 (L) - Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzate in deroga ai regolamenti edilizi

1. Le opere di cui all'articolo 78 possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati. (riprende la Legge 13/89 e ss.mm.ii.)

2. È fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 (Distanze fra costruzioni) e 907 (Distanza delle costruzioni dalle vedute.) del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

Legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 3:

"1. Le opere di cui all'articolo 2 possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.

2. E' fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune".

Dpr. 236/1989

4.1.13. Servoscala e piattaforma elevatrice.

- *Per servoscala e piattaforma elevatrice si intendono apparecchiature atte a consentire, in alternativa ad un ascensore o rampa inclinata, il superamento di un dislivello a persone con ridotta o impedita capacità motoria. Tali apparecchiature sono consentite in via alternativa ad ascensori negli interventi di adeguamento o per superare differenze di **quota contenute**.*

Norme Regionali e Regolamenti Comunali:

Legge Regionale 23/85 e ss.mm.ii.

La legge Regionale 23/85 e ss.mm.ii., individua la realizzazione degli ascensori e delle opere volte all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio all'interno degli interventi di edilizia libera senza previa comunicazione, mentre inquadra fra gli interventi di edilizia libera con previa comunicazione, gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che comportano la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio. (Art. 15. Interventi di edilizia libera) L.r: 23/85 e ss.mm.ii.

Regolamento Edilizio Comunale:

Il regolamento comunale di Cagliari, norma gli ascensori in due specifici punti, il primo che ne definisce i criteri secondo cui il corpo ascensore possa essere considerato un volume urbanistico o tecnico, e il secondo che tratta di barriere architettoniche. Gli articoli si riportano di seguito:

Art. 2 – definizioni – 1.5) volume tecnico (Vtec) “ascensore e corpi scala per le parti emergenti il lastrico solare o nei casi di adeguamenti di costruzioni esistenti”;

Art. 61 “Barriere Architettoniche”: Barriere architettoniche.

Per facilitare la vita di relazione e la massima accessibilità dei disabili, gli edifici pubblici o aperti al pubblico, scolastici e prescolastici, e d'interesse sociale, amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, e comunque gli edifici in cui si svolgono attività comunitarie o nei quali vengono prestati servizi di interesse generale, di nuova edificazione o sottoposti a ristrutturazione, devono essere costruiti in conformità alla L. 118/ 71 e al DPR 384/78.

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza della L.13/89 e delle prescrizioni tecniche previste dall'articolo 1, comma 2 della stessa legge, e in prima applicazione contenute nel DMLP 236/89. Inoltre, a tutti gli edifici, ambienti e strutture, anche di carattere temporaneo, di proprietà pubblica o privata, che prevedano il passaggio o la permanenza di persone, si applicano le disposizioni della L.R. 32/91.

Infine, ai sensi dell'articolo 24 della L. 104/92, tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità, come definite nella L. 13/89, sono eseguite in conformità alle sopracitate disposizioni di legge.

Ai sensi del secondo comma del predetto articolo 24, per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui alle L. 1089/39 e L. 1497/39 nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni previste dagli articoli 4 e 5 della citata L. 13/1989 non possano venire concesse, per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale, come definite nell'articolo 7 DPR 164/56, nei limiti della compatibilità suggerita dai vincoli stessi.

Ai sensi dell'articolo 32, comma 20, della L. 41/86, non possono essere approvati progetti di costruzione ristrutturazione di opere pubbliche che non siano conformi alle disposizioni del DPR 384/78, in materia di superamento delle barriere architettoniche. Non possono altresì essere erogati dallo Stato o da altri enti pubblici contributi o agevolazioni per la realizzazione di progetti in contrasto con le norme di cui al medesimo decreto.

In relazione alle opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche in edifici realizzati prima dell'entrata in vigore della L.13/89, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui al DA EELL 2266/U/83 e di quanto stabilito dal Codice Civile, sono consentite deroghe per l'installazione di collegamenti verticali meccanizzati, relativamente a:

a) distanze minime di distacco tra pareti finestrate;

b) limiti di densità edilizia;[10]

c) dimensioni minime del vano scale: nell'ipotesi in cui non sia possibile rispettare il limite minimo di mt 1,20 di larghezza netta delle rampe delle scale condominiali imposto dal successivo art.63 del R.E., è consentita la riduzione della larghezza [11] della rampa nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 16/05/1987 n. 246 ed eventuali successive modificazioni ed integrazioni. In tal caso il progettista incaricato dovrà allegare specifica dichiarazione che le opere proposte siano compatibili con eventuali piani di evacuazione antincendio previsti per l'edificio.

Gli interventi di cui al punto a) [12] potranno essere assentiti previo iter di Consiglio Comunale.

Gli interventi di cui al punto c) potranno essere assentiti direttamente dal Dirigente del competente Servizio.

L'esame delle istanze dovrà avere carattere prioritario, anche attraverso la predisposizione di uno specifico elenco cronologico. Le richieste dovranno essere evase entro 45 gg. lavorativi, fatti salvi i tempi necessari per l'acquisizione di eventuali pareri di competenza di altre Amministrazioni e le procedure di competenza degli organi deliberanti.[13]

Al fine di incentivare l'installazione degli ascensori negli edifici pluripiano e realizzare unità immobiliari accessibili ai sensi della L.13/89, per gli edifici di nuova costruzione da realizzarsi con non più di tre livelli fuori terra è consentito incrementare l'indice di edificabilità fondiario ordinario previsto per la sotto zona urbanistica in misura corrispondente al volume dell'ascensore, nel rispetto dell'indice massimo previsto per la stessa zona dal D.A. n. 2266/U del 1983.[14].;

GIURISPRUDENZA:

Tar Liguria "sentenza 4/2021"

- *I giudici fanno presente che l'ascensore in questione rientra tra gli impianti di sollevamento per l'accesso ai piani superiori dei palazzi in materia di abbattimento delle barriere architettoniche previsto dagli artt. 77 e successivi del dpr 380/2001, anche in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici locali. In particolare, l'art.79 Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzate in deroga ai regolamenti edilizi recita che Le opere di cui all'articolo 78 possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.*

*Per i giudici, secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale, **tale normativa costituisce espressione di un principio di solidarietà sociale volto a favorire l'accessibilità degli edifici; di conseguenza: l'intervento deve essere consentito anche quando si tratti di persone anziane o che hanno una capacità motoria ridotta e, comunque, indipendentemente dall'effettiva utilizzazione dell'opera da parte di portatori di handicap, trattandosi di garantire diritti fondamentali e non già di accordare diritti personali ed intransmissibili a titolo di concessione al disabile in quanto tale.***

Tar Lombardia "sentenza 388/2021"

- *conferma che l'ascensore è un volume tecnico, oltretutto finalizzato al superamento delle Barriere architettoniche, per cui la sua installazione può avvenire tramite semplice SCIA, in deroga alle distanze fra fabbricati; volume tecnico quando non ci sono altre possibilità di costruzione, quindi questa condizione va ben giustificata.*

TAR Abruzzo "sentenza n. 134/2018"

- *sul vano ascensore che conferma l'orientamento giurisprudenziale prevalente di questi ultimi anni: l'ascensore, così come tutte le costruzioni serventi alle condotte idriche, termiche etc. dell'edificio principale, rientra fra "i volumi tecnici o impianti tecnologici" strumentali alle esigenze tecnico funzionali dell'immobile e pertanto non necessita del permesso di costruire e né deve rispettare le distanze tra costruzioni.*

Il Tar, a conclusione, ribadisce che in proposito vanno considerati anche gli art. 78 e 79 del dpr 380/2001; in merito i giudici chiariscono che le opere dirette all'abbattimento delle barriere architettoniche possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile.

Non risulta, dunque, applicabile in tali casi la previsione di cui all'articolo 9 del D.M. 1444/1968.

Precedenti Ordini Di Servizio dirigenziali :

Non risultano presenti precedenti O.D.S. in materia, è stato reperito solo il Verbale N. 6/2018 del 28/09/2018, dove sostanzialmente si equiparava il lastrico solare ai terrazzi, purché non vi fossero costruzioni attestanti sul terrazzo stesso.

A tal fine si richiama il quadro delle definizioni uniformi in edilizia pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana in data 16-11-2016 Serie Generale n.268 che distingue il lastrico solare dalla terrazza che al

contrario del lastrico solare è definito come “Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell’edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni”.

Altro:

Corpi scala e ascensore fuori sagoma, considerazioni.

- *La definizione di torrino-scala oggi non è contenuta nel Regolamento Edilizio Tipo nazionale, pertanto al netto di norme regionali o comunali, la giurisprudenza amministrativa precisava che: “Il torrino-scala è una sopraelevazione, non un volume tecnico”, specificando inoltre che “che il vano tecnico è privo di qualunque autonomia funzionale perché contiene solo impianti. Al contrario, il torrino si eleva sopra la linea di gronda preesistente, implicando la sopraelevazione del fabbricato e un aumento della volumetria, con conseguente modifica delle facciate e alterazione dei prospetti”(Consiglio di Stato sentenza n. 1512/2014). Secondo la giurisprudenza “il torrino - scala che mette in comunicazione due livelli differenti di un fabbricato non rientra nella casistica di volume tecnico e come tale necessita di un permesso di costruire.” (Cassazione Penale n. 6257/2020). Oggettivamente la definizione di volume tecnico oggi presente nel Regolamento Edilizio Tipo nazionale chiarisce che: “Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l’accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell’edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.)” Dunque, ricapitolando, oggi il Volume Tecnico per sua definizione è un volume strumentale, necessario, del quale non si può fare a meno, che assolve ad una specifica funzione di contenimento di macchinari e apparati tecnici. Il Regolamento Edilizio Tipo aggiunge una cosa importante: quella relativa ai volumi tecnici è una definizione che assume rilevanza urbanistica. Per quanto riguarda gli ascensori, la giurisprudenza è differente, e tende a considerarli come volumi tecnici, ed è anche logico, in quanto, sono proprio degli impianti, coerentemente a quanto previsto dalle norme sui volumi tecnici nazionali. E pertanto il regolamento edilizio che tende a considerarli tali – nelle parti emergenti i lastrici solari e le terrazze - e per l’adeguamento delle costruzioni, è da considerarsi coerente con la giurisprudenza predominante.*

La presente linea guida nasce dalla necessità di approfondire, con la finalità di agire in maniera univoca, sia all’interno che all’esterno dell’Amministrazione, gli aspetti relativi ai volumi emergenti il lastrico solare, quali torrini scala e ascensori, nonché la normativa che ne regola i distacchi, e tutti gli aspetti relativi all’abbattimento delle barriere architettoniche, compresa la necessità della certificazione dei disabili etc.

A tal fine si rende necessaria una rivisitazione complessiva della materia per arrivare ad una regolamentazione chiara ed univoca sull’argomento, e sui derivanti sottotemi.

Alla luce dei riferimenti Normativi e di indirizzo sopra riportati si ritiene necessario individuare una linea di indirizzo, univoca e riassuntiva, che stabilisca una direzione unitaria, uniformata alle prescrizioni Normative vigenti, al fine di renderla nota sia ai tecnici interni che a quelli operanti in ambito comunale.

LINEA GUIDA

Ascensori e torrini scala, quando sono volume tecnico e quando volume urbanistico.

Si ritiene necessario identificare le seguenti fattispecie:

- **Volumi emergenti dal lastrico solare o da terrazze praticabili in assenza di costruzioni al livello:**

L'ascensore e i torrini scala, emergenti dal lastrico solare (o dalle terrazze praticabili senza costruzioni al livello) sono considerati volumi tecnici in conformità all'articolo 2 del Regolamento Edilizio.

Questo vale anche per le case a schiera (un torrino scala e un'ascensore per unità immobiliare), mentre nei condomini (edifici in linea, multipiano) si considera volume tecnico il solo torrino condominiale emergente dall'ultimo livello di copertura che sia vano scala e/o vano ascensore.

I volumi precedentemente descritti in quanto volumi tecnici non devono essere considerati ai fini del calcolo dell'altezza urbanistica dell'edificio, purché isolati e senza costruzioni al livello.

Casi di adeguamento di costruzioni esistenti con corpi scala e ascensori esterni previsti all'esterno sagoma dell'edificio approvato

Vani Scala: le scale esterne (che devono essere sempre involucrate fatto salvo quanto previsto dall'art. 63 Del R.E. vigente), anche nel caso di adeguamento di costruzioni esistenti, vanno considerate come **volume urbanistico**, secondo la prevalente giurisprudenza.

Ascensori: possono essere considerati volumi tecnici, nel caso di adeguamento delle costruzioni, se non inglobati in altre costruzioni (a titolo di esempio all'interno di blocchi scala) e quando non ci sono altre possibilità di costruzione in altro loco, condizione che va ben giustificata. (purché siano realizzati in ottemperanza a quanto previsto dalla Legge 13/89 e ss.mm.ii.);

La disciplina dei distacchi e delle distanze tra superfici finestrate per ascensore e torrini scala

- In analogia con le norme nazionali e con la consolidata giurisprudenza, si ritiene che gli impianti ascensori ai fini dell'abbattimento delle Barriere architettoniche, possano essere realizzati in area di distacco, fino ai limiti previsti dal Codice Civile (rif. Art.79 del DPR 380/2001).

Per quanto attiene le **distanze fra pareti finestrate**, disciplinate dal DM. 1444/68 e ss.mm.ii., come disciplinato dal Regolamento Edilizio, all'art. 61, "Barriere Architettoniche", la deroga alle distanze fra pareti finestrate è rilasciata dal dirigente previo parere favorevole espresso dal Consiglio Comunale.

- Per quanto attiene i distacchi urbanistici, è già presente la Deroga Generalizzata prevista dalla stessa Legge 13/89 e ss.mm.ii., art. 3, comma 1, che recita: "Le opere di cui all'articolo 2 possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati". Pertanto gli impianti ascensori possono essere realizzati in area di distacco (nel rispetto della distanza di 10 metri fra pareti finestrate) senza necessità della deroga che prevede l'iter in Consiglio Comunale.

Abbattimento delle Barriere Architettoniche (per immobili realizzati prima della L.13/1989):

- *L'intervento deve essere considerato abbattimento delle barriere architettoniche anche nei casi in cui le opere sono volte a persone con limitata mobilità, o le stesse persone anziane, che pur non avendo particolari patologie di disabilità, hanno comunque ridotta o difficoltosa capacità motoria (ad. es. Tar Liguria "sentenza 4/2021"), pertanto si ritiene che non sia necessario il certificato attestante la disabilità, ai fini dell'ottenimento delle deroghe (volume e distanze), ma che l'impianto ascensore debba comunque adeguato alle Legge 13/89 e ss.mm.ii.;*
- *è da considerarsi intervento di abbattimento barriere architettoniche e pertanto assoggettabile a tutte le deroghe previste su distanze e volumi anche la fattispecie in cui l'ascensore non possa raggiungere tutti i piani e sia sostituito, per un dislivello non superiore ai 4,00 metri, dal servoscala, conformemente a quanto previsto dal DPR 236/89 e ss.mm.ii. .*

Ascensori interni e riduzione dalla rampa della scala:

- *Nel rispetto della normativa vigente è consentita la riduzione della larghezza della rampa della scala, previa dimostrazione del passaggio della barella fino a 80 cm di larghezza qualora sia dimostrato che l'ascensore **non può essere realizzato in altro sito.***

Qualora l'ascensore possa essere realizzato esternamente, garantendo l'accessibilità diretta a tutti i livelli dell'edificio, non potrà essere prevista la riduzione della larghezza della rampa della scala al fine del posizionamento dell'ascensore internamente all'edificio stesso.

Nel caso di edifici ricadenti nell'allegato C del PUC la riduzione della scala potrà essere consentita nel rispetto dell'articolo 67 delle NTA del PUC e di eventuali vincoli ministeriali presenti sull'edificio.

IL DIRIGENTE

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Ing. Fabrizio Porcedda