



COMUNE DI CAGLIARI
Servizio Edilizia Privata

LINEE GUIDA N. 4

1. **Definizione varchi per volumi esterni condonati;**

Riferimenti normativi:

- **DMS 5.7.75** e ss.mm.ii.;
- Legge Regionale 23/1985 e ss.mm.ii.;
- Regolamento Edilizio del PUC vigente del Comune di Cagliari.

Altri riferimenti di indirizzo:

- CIRCOLARE MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 23 LUGLIO 1960, N.1820
- Definizioni ed elementi di fisica tecnica

Premessa

Le presenti linee guide sono orientate a chiarire le modalità operative utili a determinare i "*Varchi per volumi esterni condonati*" quando si verifica la fattispecie in cui risulta necessario unire la superficie di un locale con quello più esterno, ad esempio di una veranda condonata, ai fini della fusione volumetrica di due ambienti in uno, in modo da poter ottenere l'aeroilluminazione utile a soddisfare i requisiti igienico sanitari del nuovo vano per poter essere utilizzato ai fini abitativi e similari (per permanenza continua di persone).

Occorre specificare che tale fattispecie, in caso di volumi condonati, non è applicabile in nessun caso alle verande sanate con sanatoria regionale in quanto le stesse non possono in alcun modo mutare la loro destinazione d'uso né costituire volumetria urbanistica.

Regolamento Edilizio dal Comune di Cagliari

ART.62 ABITAZIONI Illuminazione e ventilazione.

Ai sensi dell'articolo 5 del DMS 5.7.75, tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegno, corridoi, vani scala e ripostigli **debbono fruire di illuminazione naturale diretta**, adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore di luce diurna medio non inferiore al due per cento, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

Ai sensi dell'articolo 2, terzo comma, dello stesso DMS, le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

Secondo l'articolo 6 di detto DMS, quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentono di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano.

Il "posto di cottura", eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianti d'aspirazione forzata sui fornelli.

Disposto normativo nazionale: il DMS 5.7.75 e ss.mm.ii.

Art. 5

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono **fruire di illuminazione naturale diretta**, adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Per gli edifici compresi nell'edilizia pubblica residenziale occorre assicurare, sulla base di quanto sopra disposto e dei risultati e sperimentazioni razionali, l'adozione di dimensioni unificate di finestre e, quindi, dei relativi infissi.

Art. 6

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano.

Il "posto di cottura", eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Definizioni del FLD-

Il Fattore di Luce Diurna (FLD) è definito come il rapporto tra l'illuminamento misurato in un determinato punto all'interno della stanza e l'illuminamento misurato all'esterno disposto su una superficie orizzontale che vede l'intera volta celeste senza ostruzioni in condizioni di cielo aperto.

Poiché trattasi di un rapporto tra grandezze aventi unità di misura omogenee, esso produce un risultato adimensionale (cioè privo di unità di misura SI). La determinazione e calcolo di questo rapporto tiene conto di molte variabili e condizioni al contorno, vediamo le principali:

- dimensioni, forme e distribuzione della forometria finestrata sull'edificio;
- ostruzioni al suo intorno capaci di limitare la vista della volta celeste (edifici, manufatti, ecc);
- caratteristiche materiche degli elementi trasparenti, e del relativo coefficiente di trasmissione luce naturale visibile;
- dimensioni, forma e caratteristiche materiche/cromatiche dell'involucro interno della stanza (pavimento, soffitto, pareti, porte, eccetera), e delle conseguenti riflessioni della luce naturale al suo interno; sull'inserimento degli arredi interni nei calcoli c'è chi sostiene l'inutilità, a meno che non siano fissi e permanenti come cabine-armadio oppure armadi a muro.
- scelta dell'altezza interna del piano di riferimento (solitamente 90 cm, cioè quella del piano di lavoro o utilizzazione dell'immobile, in quanto il FLD medio cambia valore in base ad esso);

Questi aspetti incidono sul calcolo del Fattore Luce Diurno "puntuale", cioè riferito ad ogni punto interno. Tuttavia il DM 5 luglio 1975 richiede il valore medio del FLD relativo ad ogni stanza, affinché possa essere oggettivamente comparabile col valore minimo del 2% imposto per legge.

Il FLDm è definito medio: trattasi di FLD determinato con media ponderata sulla superficie interna dell'intera stanza/locale; sarebbe infatti inattendibile verificarlo relativamente ad un solo punto di calcolo, scelto in maniera discrezionale.

B - DEFINIZIONI RELATIVE ALLA COMPOSIZIONE DEGLI ALLOGGI

VANO. - Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. **La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisoria di due vani**, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro.

STANZA (vano utile). - Per stanza (vano utile) si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le camere dei domestici, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere un letto di adulto (almeno 8 metri quadri) ed il cui soffitto si trovi ad una altezza media di almeno metri 2,20 dal pavimento.

Quesito:

"Nell'ipotesi in cui risulta necessario unire due vani utili (stanze) esistenti per crearne uno solo, ad utilizzo abitativo o similare, qualora l'aeroilluminazione provenisse esclusivamente da uno solo dei due vani preesistenti, quali sono i criteri utili a comprovare che l'abbattimento del setto di separazione tra i due vani sia sufficiente per creare un unico vano garantendo i requisiti igienico sanitari per il nuovo vano utile, qualora l'abbattimento non prevedesse la completa demolizione del divisorio? Esiste una percentuale o delle dimensioni minime da dover rispettare?"

Dispositivo

nel caso in esame sopra descritto è bene premettere che l'unione di due vani utili (stanze) in uno, qualora fosse ottenuta con l'abbattimento di un setto murario interposto, è sempre consentita e favorisce l'effettiva unione dei vani utili, quando il divisorio esistente tra i due viene completamente eliminato e viene rispettata la percentuale del rapporto aeroilluminante (1/8 della sup. utile) prevista dalla normativa vigente, che in generale si dimostra essere sempre garantista del rispetto del 2% del fattore medio di luce diurno. È bene osservare che, considerato che il fattore medio di luce diurno è un parametro che tiene conto anche di orientamento e particolari condizioni al contorno, difficilmente può non essere rispettato se è presente il rispetto di 1/8 della superficie per il vano abitabile.

Qualora il **totale** abbattimento del setto di separazione tra i due vani originari fosse impossibile **per motivi strutturali o altro occorre** definire quali siano le caratteristiche per cui la demolizione risultasse comunque idonea per creare un unico vano garantendo sufficienti requisiti aeroilluminanti come richiesti dal R.E. e dalle norme vigenti (fatto salvo il mantenimento del minimo rapporto aeroilluminante prescritto dalla norma di 1/8 della superficie utile):

1. **quando il varco aperto non è inferiore al 40% della superficie di separazione tra i due vani e comunque non è inferiore a 2 m di larghezza sino all'altezza del soffitto o della trave :**

occorre comunque dimostrare il soddisfacimento del fattore medio di luce diurna del 2%;

2. **Qualora l'unione di due vani, sebbene realizzata con demolizione anche superiore alle caratteristiche sopra descritte, portasse alla realizzazione di un nuovo locale abitativo con forma geometrica irregolare o con porzioni particolarmente distanziate dal punto luce-aria, tanto da non garantire opportuna illuminazione e ventilazione naturale in ogni punto,**

occorre comunque dimostrare il soddisfacimento del fattore medio di luce diurna del 2%. Se il professionista lo ritiene necessario, poiché ritiene che la ventilazione naturale non sia sufficiente, a seconda del tipo di utilizzo delle parti non areate direttamente (ad esempio cucinino), occorre utilizzare misure compensative per quel che attiene la ventilazione meccanica dei vani prevista dal DMS 5.7.75.

CONDIZIONI DI AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:

- creazione di un unico vano con la demolizione totale della parete divisoria o parziale solo in caso di d'impossibilità della demolizione totale per motivi strutturali, impiantistici (es. scarichi condominiali) o per la creazione di piccoli setti funzionali all'arredo ;
- in ogni caso per l'aeroilluminazione del nuovo vano utile deve essere dimostrato il soddisfacimento del rapporto di 1/8 della superficie utile.
- Poiché l'intervento prevede la rimozione degli infissi che sono collocati tra un vano utile e l'altro è assolutamente necessario prevedere la completa rimozione degli stessi e di tutte le parti che li compongono: controtelaio- telaio- anta- avvolgibile o persiana- cassonetto o altra opera che costituisce parte integrante dell'infisso- veletta muraria. L'intonaco deve essere risistemato e finito con tutti gli accorgimenti necessari per il lavoro concluso a regola d'arte, i pavimenti devono essere livellati e uniformati.
- Qualora l'intervento prevedesse l'unione e la modifica dell'utilizzo di una veranda con variazione in s.u. abitabile, deve essere data dimostrazione del rispetto del comfort termico abitativo ai sensi della L.192/05 con apposita relazione.

- Sempre qualora l'intervento prevedesse l'unione e la modifica dell'utilizzo di una veranda con variazione in s.u. abitabile alla quale affacciano anche altri spazi abitativi, è necessario separare con apposito divisorio a tutta altezza, la porzione di veranda prospiciente il vano unito alla stessa. Qualora così non fosse sarebbe impossibile identificare il vano utile abitabile risultante dall'unione.
- l'intervento può essere eseguito solo se conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia (pertanto esso ad esempio è fortemente limitato negli edifici inquadrati all'interno dell'allegato C del PUC vigente ai sensi dell'art. 67 delle NTA) ed escluso in caso di sanatoria relativa alla legge regionale.

2. Definizione scale interne di servizio per spazi non abitabili

1. SCALE INTERNE DI SERVIZIO PER SPAZI NON ABITABILI

Riferimenti Normativi e ordini di servizio dirigenziali:

- Legge 9 gennaio 1989 n. 13 Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.
- D.M. 14 giugno 1989 n. 236 - Regolamento di attuazione della L. 13/89
- D.M. 10 marzo 1998 (Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro).
- D.M.17/01/2018 (NCT 2018)
- Norme UNI 10803- UNI 10804_ UNI 10810 – UNI 10812:1999- UNI 10959- UNI 10961:2001;
- Art. 63 del R.E. allegato al PUC;
- Indirizzi Operativi 1/2022 (Ing. Pilloso).

DEFINIZIONE

Una superficie, un solaio o volume si può definire praticabile ma non abitabile quando ne sia consentito un utilizzo saltuario soltanto per finalità di ispezione e controllo dello spazio soprastante, oppure per il mero collocamento di cose di modesto peso, anche sollevato da terra, con la necessità di accedervi con scala fissa o mobile.

Uno spazio si definisce non abitabile nel caso in cui manchino le caratteristiche fisiche, strutturali oltre che i requisiti essenziali di carattere igienico sanitario per poter essere abitato (mancanza di parametri che rendono abitabile il vano come ad es. non sufficiente altezza minima e/o luce), e comunque tale spazio dovrà rispettare i requisiti standard di sicurezza e salubrità e dovrà essere praticabile ma non abitabile, ossia non potrà essere vissuto e/o letteralmente abitato (utilizzo saltuario).

Se una superficie internamente all'immobile viene utilizzata occasionalmente, ed è o viene resa accessibile mediante scale amovibili o retrattili, la stessa deve essere considerata un arredo e non dovrà essere conteggiata tra le superfici non residenziali (snr).

La distinzione tra spazi praticabili e non abitabili deve risultare dagli elaborati grafici oltre che da una dettagliata relazione tecnica e dovrà essere attestata l'idoneità statica, secondo le Norme Tecniche sulle Costruzioni (NTC), degli spazi praticabili ma non abitabili, al fine dell'istruttoria del procedimento.

NORMATIVA COMUNALE

R.E. art. 63 - SCALE

Le scale devono essere sempre completamente racchiuse da involucri. Sono consentite le scale aperte, soltanto se prescritte per motivi di sicurezza dagli organi competenti, e se aggiuntive rispetto alle scale regolamentari chiuse previste negli edifici.

Sono tollerate le scale aperte di sviluppo non superiore a quello necessario per accedere ad unità immobiliari, destinate ad abitazione, poste al primo piano.

Le scale ed i relativi disimpegni devono essere, di norma, illuminati e ventilati in modo diretto. E' consentita l'illuminazione e la ventilazione diretta anche dall'alto, sia nella parte che consente di collegare non più di due livelli abitabili e sia anche per scale, purché con distanza laterale non inferiore ad un metro fra le rampe, che collegano non più di tre livelli abitabili.

Le rampe delle scale interne alle unità immobiliari devono avere larghezza netta non inferiore ai novanta centimetri. Le rampe delle scale comuni a più unità immobiliari devono avere larghezza netta non inferiore ai centoventi centimetri. Non sono consentiti gradini d'angolo.

Ai sensi dell'articolo 19 della L. 166/75, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrature sull'esterno a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene e che le scale e i disimpegni siano dotati di idonea ventilazione, diretta per le scale e anche indiretta per i disimpegni.

Indirizzi operativi n. 1/2022 (Ing. Pillosu) - CONFERMATI

1) Condizioni di ammissibilità di scale aperte per lastrico solare o terrazza. Il primo periodo dell'art. 63 del regolamento edilizio disciplina in generale tutte le scale strutturali, interne ed esterne, non disciplina scale retrattili o amovibili la cui installazione per esigenze di servizio, sicurezza e manutenibilità sono di libero montaggio e smontaggio da parte dell'utente. Le scale che possano ritenersi strutturali devono quindi rispondere all'art. 63, che deve essere letto in maniera ragionevole. In questo senso collegare ambienti aperti con una scala racchiusa da involucri non appare ragionevole e quindi non può essere preteso. Allo stesso modo però chi ha intenzione di realizzare un elemento stabile strutturale che possa definirsi scala deve rispettare le indicazioni dell'art. 63, relativamente alla larghezza minima, e le altre indicazioni delle norme di settore (L. 13/89 etc.). Pertanto, essendo ad esempio la terrazza una parte fruibile con continuità, dovrà essere raggiungibile mediante una scala strutturale che, sebbene non debba obbligatoriamente essere chiusa, dovrà avere la larghezza minima indicata dall'art. 63. Ogni altro sistema per raggiungere luoghi altrimenti inaccessibili come lastrici solari, sommità di torrioni etc, che non siano fruibili con continuità come ambienti residenziali, potranno realizzarsi a discrezione dell'utente con sistemi retrattili o amovibili, che non costituiscono opera edilizia e non saranno quindi oggetto dell'assenso del Servizio.

PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Procedimenti - titoli abilitativi necessari per costruire o modificare una scala:

- l'inserimento di una scala che presuppone la demolizione di una parte del solaio o una modifica strutturale per l'inserimento del manufatto richiede come titolo abilitativo la **SCIA**.
- se l'intervento riguarda immobili che hanno particolari tipi di vincoli (architettonici, storici o archeologici), è necessario di Permesso di Costruzione (PdC) con le modalità della **CdS (Conferenza di Servizi)**, attesa la necessità di coinvolgimento degli Enti preposti alla tutela dei vincoli presenti;
- qualora l'intervento non implichi modifiche strutturali, o si tratti di una semplice sostituzione di una scala esistente, è sufficiente la **CILA**;
- Se si tratta infine di una riparazione, conservando pendenza, posizione, sagoma e materiali uguali ai preesistenti, l'intervento ricade nell'**Edilizia Libera**.
- per la modifica delle scale interne (con il taglio del solaio) per installazione di un ascensore interno con parere dei VVF si rende necessaria l'attivazione della **CdS (Conferenza di Servizi)**, attesa la necessità di coinvolgimento degli Enti preposti;

INDIVIDUAZIONE INTERVENTI ai sensi dell'art. 3 DPR. 380/2001

- **Manutenzione straordinaria** art. 3 c.1 lett b) e art. 10-bis c.1 letta L.R. 23/85: tutti gli interventi che comportano modifiche strutturali all'immobile (tagli solaio, brecce aperture sui muri portanti);
- **Manutenzione ordinaria** art. 3 c. 1 lett. a) D.P.R. 380/2001 e art. 15c. 2 L.b L.R. 23/85: limitato agli interventi che non riguardano parti strutturali dell'immobile (scale amovibili o retraibili di modeste dimensioni);

TIPOLOGIE COSTRUTTIVE

- **scale a giorno**: strutture verticali che occupano un certo spazio e che permettono il collegamento verticale tra due piani;
- **scale a chiocciola**: sono quelle che, sviluppandosi su se stesse, permettono di ridurre lo spazio d'ingombro per i collegamenti da un piano all'altro; pensate appositamente per essere inserite in spazi ridotti;
- **miniscale**: soluzioni con cui è possibile colmare una quota;
- **scale retrattili**: tipologia che occupa pochissimo spazio e che permette di non avere un ingombro fisso ma di occupare superficie solo all'occorrenza; possono essere utilizzate anche per raggiungere impianti singoli o condominiali anche esterni, come i torrini dei vani scala, dove sopra l'estradosso del solaio possono essere posizionate antenne, parabole pannelli fotovoltaici, o altre opere di carattere impiantistico.
- **SCALE ESTERNE**: valgono gli indirizzi operativi 1/2022 (ing. Pillosu) sopra richiamate.

DEFINIZIONE

SCALE INTERNE/ESTERNE DI SERVIZIO PER SPAZI NON ABITABILI:

Gli spazi praticabili ma non abitabili, ancorchè non fruibili con continuità come ambienti residenziali, verranno considerati come aumento di SNR se risultano accessibili con scale fisse di cui all'art. 63 del R.E (scale a chiocciola, scale a giorno e di ridotte dimensioni di cui alle definizioni sopra riportate), mentre non verranno considerati aumento di SNR se raggiungibili con scale amovibili/retrattili;

Per quanto riguarda gli aspetti dimensionali dovranno essere valutati per singolo caso, in funzione della reale necessità e dell'ambiente in cui tali scale devono essere inserite.

Sono escluse dalla regolamentazione del presente paragrafo le scale di sicurezza e/o il taglio delle scale esistenti, per le quali si applicano norme specifiche, antincendio e di settore.

3. Definizione Superficie lorda di pavimento

Lo scopo principale di tale definizione è quella di trovare un modo operativo per il calcolo dei parcheggi derivanti dall'applicazione del D.A. 2266/U/1983 (cd Decreto Floris) che all'articolo 8 prevede quanto sotto riportato:

"I rapporti massimi di cui all'art. 17 della l. 6 agosto 1967 n. 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso: 1) Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale, o ad essi assimilabili compresi nelle zone D, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti. 2) Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C, D e G, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Nel caso di edifici di impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio."

La definizione di Superficie Lorda di Pavimento (SLP) non compare tra le definizioni del Regolamento Edilizio del Piano Urbanistico Comunale vigente del Comune di Cagliari.

Il Regolamento Edilizio definisce all'art. 2 comma B) la SUPERFICIE LORDA (SL) che recita testualmente:

"E' costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte".

Tale definizione non è coerente con la definizione di Superficie Lorda di Pavimento (SLP) correntemente valutata nelle istruttorie edilizie dell'ufficio e oramai prassi consolidata quale parametro di riferimento nel calcolo degli standards in applicazione dell'art.8 del D.A. 2266/U/1983 (cd Decreto Floris).

La superficie lorda (SL), così come definita all'art. 2 comma B) del Regolamento Edilizio del Comune di Cagliari non è utilizzata per il calcolo delle aree ai sensi dell'art.8 del D.A. 2266/U/1983 (cd Decreto Floris).

Pertanto, si rende necessario definire il parametro della Superficie Lorda di Pavimento da utilizzare per il calcolo degli standards ai sensi dell'art.8 del D.A. 2266/U/1983 (cd Decreto Floris) in conformità alla prassi consolidata dell'ufficio nelle more di un inquadramento definitivo nel nuovo Regolamento Edilizio in itinere.

DEFINIZIONE

E' la somma delle superfici dei singoli piani della costruzione, misurate sul perimetro interno delle pareti di ambito ed al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vani scala, vani ascensore, ecc.), rilevante ai fini della determinazione della superficie a parcheggio privato, ad uso pubblico, necessario per le unità immobiliari, da calcolarsi ai sensi del D.A. 2266/U/1983.

Vanno computati nella s.l.p.:

- i corpi chiusi in aggetto;

- le parti di costruzione parzialmente o totalmente interrato con requisiti di abitabilità/agibilità (uffici, laboratori, magazzini di vendita, locali pubblici, sale riunioni e formazione, ecc.);
- le costruzioni accessorie, staccate o addossate alle costruzioni, ancorchè non costituenti volumi tecnici;
- soppalchi realizzati con requisiti di abitabilità/agibilità che costituiscono un incremento delle superfici da destinarsi all'attività in corso;
- altri spazi non espressamente definiti, ma associabili ai precedenti per affinità e/o similarità.

Vanno invece esclusi dal computo della s.l.p.:

- le parti della costruzione aperte, come: logge, balconi, terrazze, pensiline, porticati, cavedi, androni e/o spazi di ingresso all'attività all'aperto e non coperte, qualora queste non vengano utilizzate per incrementare le superfici di esposizione/lavorazione/vendita dell'attività in essere;
- le superfici adibite a locali senza permanenza di persone, privi di requisiti di abitabilità/agibilità, al servizio dell'edificio principale: centrali tecnologiche, cantine, lavanderie, depositi, compresi i relativi spazi di accesso;
- soppalchi realizzati senza requisiti di abitabilità/agibilità, non costituenti incremento dell'attività in corso e non derivanti da cambio d'uso non sostanziale;
- i volumi tecnici esterni alle costruzioni e quelli interni per la parte emergente dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile così come definiti nel Regolamento Edilizio e in specifiche linee guida;
- le superfici dei vani attigui a terrazzi o giardini anche destinate a serra, chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, costituenti un trasferimento temporaneo dell'attività (ad esempio per ragioni climatiche stagionali), e sempre che non comportino un incremento di superficie di utilizzo dell'attività in corso;
- gli spazi privati utilizzabili dal pubblico quali passaggi pedonali e gallerie, assoggettati permanentemente al predetto uso mediante specifico atto di asservimento;
- gli spazi di collegamento e transito orizzontale comuni a più unità immobiliari.
- gli spazi strettamente necessari ai fini del rispetto delle norme di sicurezza e prevenzione incendi a ciò specificamente dedicati, quali zone filtro, scale di sicurezza e luoghi sicuri statici.
- i vani sottotetto non aventi i requisiti di agibilità;
- altri spazi non espressamente definiti, ma associabili ai precedenti per affinità e/o similarità.

4. *Definizione delle strutture precarie, temporanee e facilmente amovibili*

Riferimenti normativi norme nazionali:

D.P.R. n. 380/2001 e ss.m.ii.

In merito alla Definizione degli interventi edilizi la normativa nazionale suddetta:

- all'art. 3 lettera e) definisce "interventi di nuova costruzione", *quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali: [...]*

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, **ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee** o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, **che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno** e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti; (punto sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020)

- all'art.6 Attività edilizia libera "e-bis) definisce le opere stagionali quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché **destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità** e, comunque, **entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento** e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale; (lettera così sostituita dall'art. 10, comma 1, lettera c), della legge n. 120 del 2020)

Norme Regionali

Legge regionale n. 23/85 e ss.m.ii.

Art.15 (edilizia libera,) comma 2 lettera e) definisce opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a centoventi giorni.

Alla lettera f) definisce opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze eccezionali, contingenti e temporalmente determinate, anche di durata superiore a centoventi giorni, tali da poter essere rimosse immediatamente alla cessazione della necessità.

Regolamento Edilizio Comunale

Nel merito il Regolamento edilizio all'art. 61 stabilisce che è consentita nei balconi e nelle verande la realizzazione di ripari o protezioni, mediante strutture precarie ed amovibili, a condizione che abbiano uno sviluppo lineare non superiore al 40% dello sviluppo lineare complessivo del parapetto, siano aperti su almeno un lato, e siano tali da salvaguardare il decoro architettonico dell'edificio.

Giurisprudenza

Sentenza della Suprema Corte di Cassazione Penale n. 18266 del 03.05.2023

Ha ribadito l'orientamento consolidato della giurisprudenza secondo il quale, per definire precario un immobile, tanto da non richiedere il rilascio di un titolo abilitativo, è necessario ravvisare l'obiettiva e intrinseca

destinazione ad un uso temporaneo per specifiche esigenze contingenti, non rilevando che esso sia realizzato con materiali non abitualmente utilizzati per le costruzioni stabili.

Richiamando quanto previsto dalla lettera e.5) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 (*come sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020*) precisa che la natura precaria di un'opera non può essere desunta dalla destinazione soggettivamente data all'opera dal costruttore, ma deve ricollegarsi all'intrinseca destinazione materiale dell'opera ad un uso realmente precario e temporaneo per fini specifici, contingenti e limitati nel tempo, con conseguente possibilità di successiva e sollecita eliminazione, non risultando, peraltro, sufficiente la sua rimovibilità o il mancato ancoraggio al suolo.

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 alla definizione univoca di cosa possa ritenersi, in ambito edilizio e architettonico, temporaneo, precario e facilmente amovibile, tanto da non richiedere il rilascio di un titolo abilitativo. A tal fine si rende necessaria una rivisitazione complessiva della materia per arrivare ad una regolamentazione chiara ed univoca sull'argomento, e sui derivanti sotto temi.

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

Si ritiene dunque che le definizioni di precario, temporaneo e facilmente amovibile, relativamente alle strutture, non siano riconducibili al solo aspetto meramente strutturale ma anche alla funzione attribuita alla struttura stessa dal costruttore o posatore.

Possiamo dunque asserire che:

- Dal punto di vista della conformazione i manufatti precari, temporanei e amovibili sono strutture che hanno lo scopo di soddisfare esigenze temporanee e che non modificano in modo sostanziale il territorio in cui si collocano. Per tale motivo dette strutture non devono avere alcun tipo di fondazione di natura permanente (che modifichi di fatto il suolo in cui si collocano), ma possono essere posate esclusivamente utilizzando appositi sistemi di zavorra, non ancorati al suolo e che comunque non richiedano alcuna escavazione sia durante la posa in opera che durante la rimozione.

- Altresì che dal punto di vista funzionale, in tutte le zone urbanistiche omogenee diverse da quelle residenziali, tutte le strutture, benché temporanee e amovibili (come definite al precedente periodo), sono da considerarsi in ogni caso **costruzione ad tutti gli effetti** e pertanto soggette alle relative norme urbanistiche di zona, poiché costituiscono sempre superficie di utilizzo delle attività ivi insediate.

- In ultimo, è da considerarsi temporanea solo quella struttura che, per la sua oggettiva finalità, reca in sé visibili i caratteri della durata limitata ad uno specifico lasso di tempo, **appositamente dichiarato dal soggetto interessato**, il quale ha l'obbligo, al termine di scadenza del periodo succitato, di rimuovere le

strutture precarie entro e non oltre i venti giorni successivi dal termine di scadenza predetto e rimettere in pristino le aree su cui le stesse ricadono.

Per quanto predetto tali strutture precarie, temporanee e facilmente amovibili si trasformano in **opere abusive** se perdono la caratteristica della "precarietà" per la quale sono state realizzate e quando il loro utilizzo si protrae oltre i tempi concessi dalla norma, con le conseguenti applicazioni delle sanzioni previste all'articolo 44 del Testo unico dell'edilizia.

SENTENZA DEL CONSIGLIO DI STATO 5977/2024

iii) da tali previsioni la giurisprudenza ha desunto la nozione di opera precaria, non soggetta a titolo abilitativo;

iv) in particolare, si è affermato che: "in ordine ai requisiti che deve avere un'opera edilizia per essere considerata precaria, possono essere ipotizzati in astratto due criteri discretivi: 1) criterio strutturale, in virtù del quale è precario ciò che non è stabilmente infisso al suolo; 2) il criterio funzionale, in virtù del quale è precario ciò che è destinato a soddisfare un'esigenza temporanea. **La giurisprudenza è concorde nel senso che per individuare la natura precaria di un'opera si debba seguire non il criterio strutturale, ma il criterio funzionale, per cui un'opera può anche non essere stabilmente infissa al suolo, ma se essa presenta la caratteristica di essere realizzata per soddisfare esigenze non temporanee, non può beneficiare del regime delle opere precarie"** (così Consiglio di Stato, Sez. V, 27 marzo 2013, n. 1776);

È pertanto necessario un titolo edilizio per la realizzazione di tutti quei manufatti che, anche se non necessariamente infissi nel suolo e pur semplicemente aderenti a questo, alterino lo stato dei luoghi in modo stabile, non irrilevante e non meramente occasionale, ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato. La natura precaria di un manufatto, non può, quindi, essere desunta dalla temporaneità della destinazione soggettivamente data all'opera dal costruttore, ma deve ricollegarsi all'intrinseca destinazione materiale di essa a un uso realmente precario e temporaneo, per fini specifici, contingenti e limitati nel tempo, non essendo sufficiente che si tratti eventualmente di un manufatto smontabile e/o non infisso al suolo.

5. Definizione separazione tra spazi privati pertinenziali quali terrazza, balconi, cortili

Prima di valutare quale sistema di recinzione adottare per la separazione di spazi privati pertinenziali è bene tenere in considerazione le leggi in vigore dato che prevedono distanze e altezze da rispettare per realizzare dette recinzioni di confine o muri di cinta.

Riferimenti normativi norme nazionali:

Codice civile

Riguardo l'altezza l'art. 886 Codice Civile prevede che ciascuno può costringere il vicino a contribuire per metà nella spesa di costruzione di muri di cinta che separano le rispettive case, i cortili e i giardini posti negli abitati. L'altezza di essi, se non è diversamente determinata dai regolamenti locali o dalla convenzione, deve essere di tre metri".

Riguardo le distanze l'articolo 873 del Codice Civile stabilisce che "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".

L'art. 905 invece dispone che non si possono aprire vedute dirette verso il fondo chiuso o non chiuso e neppure sopra il tetto del vicino, se tra il fondo di questo e la faccia esteriore del muro in cui si aprono le vedute dirette non vi è la distanza di un metro e mezzo. Non si possono parimenti costruire balconi o altri sporti, terrazze, lastrici solari e simili, muniti di parapetto che permetta di affacciarsi sul fondo del vicino, se non vi è la distanza di un metro e mezzo tra questo fondo e la linea esteriore di dette opere. Il divieto cessa allorquando tra i due fondi vicini vi è una via pubblica.

L'art. 906 prevede che non si possono aprire vedute laterali od oblique sul fondo del vicino se non si osserva la distanza di settantacinque centimetri, la quale deve misurarsi dal più vicino lato della finestra o dal più vicino sporto.

L'art. 907 prevede che 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'articolo 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.**

In ultimo l'art. 1120 stabilisce che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto).

A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa. I partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso.

D.P.R. n. 380/2001 e ss.m.ii.

In merito la normativa nazionale suddetta prevede che la realizzazione di un muro di recinzione necessita del previo rilascio del permesso a costruire nel caso in cui, avuto riguardo alla sua struttura e dell'area relativa, lo stesso sia tale da modificare l'assetto urbanistico del territorio, così rientrando nel novero degli "interventi di nuova costruzione" di cui all'art. 3, lett. e).

Sono invece esenti dal regime del permesso di costruire le recinzioni che non configurino un'opera edilizia permanente, bensì manufatti *di limitate dimensioni* e di immediata asportazione (quali, ad esempio, recinzioni in rete metalliche, sorretta da paletti in ferro o di legno e senza muretto di

sostegno), in quanto entro tali limiti la posa in essere di una recinzione rientra tra le manifestazioni del diritto di proprietà, che comprende lo "ius excludendi alios" o, comunque, la delimitazione delle singole proprietà.

Norme Regionali

Legge regionale n. 23/85 e ss.m.ii.

L'art.15 (edilizia libera,) comma 2 lettera j) stabilisce che previa comunicazione dell'avvio dei lavori gli interventi per la realizzazione di muri di cinta e cancellate sono eseguiti, senza alcun titolo abilitativo edilizio, fatte salve le disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

La comunicazione di avvio dei lavori deve essere accompagnata da una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e che attesti il rispetto della normativa antisismica, che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio e che indichi i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

I lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori il quale entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione.

Regolamento Edilizio Comunale

L'art. 13 il quale definisce opere minori le recinzioni, i muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne mentre l'art. 28 del Regolamento edilizio prevede che le semplici recinzioni siano da considerare quali opere urbanisticamente non rilevanti, qualora realizzate in aree non soggette a vincoli.

Nell'art. 61 dello stesso regolamento è prescritto che in tutte le aree scoperte destinate alla edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica, e devono essere dotate di recinzioni a giorno, se non altrimenti disposto per queste dagli strumenti urbanistici.

Inoltre negli spazi pertinenziali definiti come "cortile", dove si affacciano ambienti con qualunque, possono essere realizzate recinzioni interamente a giorno per tutto il loro sviluppo e per l'altezza del solo piano terreno.

L'art. 100 del Regolamento edilizio invece prevede che le recinzioni debbano avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada in muro pieno non debbono superare l'altezza di ml. 1.00 nelle curve o in zona di visibilità scarsa e di ml 1.50 nella restante parte. La parte a giorno dovrà avere altezza massima ml 2.00.

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 alla definizione univoca da **adottare per la separazione di spazi privati pertinenziali**.

LINEA GUIDA

Si ritiene dunque che la separazione, con recinzioni e/o muri di cinta, di spazi privati pertinenziali possa essere sempre realizzata, previa comunicazione dell'avvio dei lavori asseverata, ai sensi dell'art.15 comma 2 lettera j) della Legge regionale n. 23/85 e ss.m.ii., conformemente alla disposizione degli artt. 61 e 100 del vigente Regolamento edilizio comunale.

Nel caso di realizzazione di semplice recinzione (quali, ad esempio recinzioni in rete metalliche sorretta da paletti in ferro o di legno e senza muretto di sostegno), essendo ritenute opere urbanisticamente non rilevanti (qualora realizzate in aree non soggette a vincoli), basta la semplice comunicazione dell'avvio dei lavori di cui dell'art.15 comma 1 della Legge regionale n. 23/85 e ss.m.ii.,.

Negli spazi pertinenziali definiti come "cortile" di fabbricati plurifamiliari, dove si affacciano ambienti con qualunque, possono essere realizzate recinzioni interamente a giorno per tutto il loro sviluppo e per l'altezza massima del solo piano terreno.

Nel caso di recinzioni per la separazione di terrazze praticabili e/o lastrici solari di edifici plurifamiliari, che in sede di approvazione del progetto hanno usufruito della massima "Altezza delle fronti (Hf)" (come prevista dalle Norme tecniche di attuazione del P.U.C. per la sotto zona omogenea di riferimento), e con sommità del parapetto o elementi simili posti con continuità, aventi l'altezza inferiore a ml. 1,20 al fine di non incrementare la predetta "Altezza delle fronti (Hf)" possono essere accettate le seguenti soluzioni progettuali ed architettoniche:

a) utilizzo di fioriere, anche strutturalmente consistenti, fino ad un'altezza e profondità massime rispettivamente di 1,20 e 0,60 m poste esattamente sul confine (50% su ogni proprietà finitima) per tutta la lunghezza dello stesso a cui potranno essere fissate strutture leggere atte ad ospitare piante rampicanti;

b) muri divisorii, di altezza superiore ai 1,20 metri, arretrati dalla linea di facciata di almeno 1,50 metri, raccordati al parapetto tramite muretti di un'altezza massima di 1,20

metri al parapetto, funzionali a garantire le distanze previste dal codice civile per le vedute dirette e laterali (vedi schema esplicativo allegato).

Per ciò che concerne lo scolo delle acque piovane, esse dovranno confluire sui pluviali già presenti nel fabbricato e non saranno consentite ulteriori opere in facciata.