COMUNE DI CAGLIARI
Servizio Edilizia Privata e condoni

LINEA GUIDA N. 1/2026

VOLUME DEI TORRINI SCALA OLTRE L'ULTIMO SOLAIO E VOLUMI TECNICI

La finalità della presente linea guida è quella di approfondire l'argomento inerente l'incidenza urbanistica dei volumi dei torrini scala o di ascensori che si elevano oltre il lastrico solare/terrazza e in particolare le condizioni affinché i suddetti volumi possano essere considerati volumi tecnici o manufatti accessori nel rispetto dell'indice di fabbricazione fondiaria relativo al lotto urbanistico.

Dalle risultanze ne consegue l'individuazione del relativo procedimento abilitativo ovvero se l'intervento ricada nella fattispecie della SCIA o del permesso di costruire.

Per la trattazione dell'argomento si riportano alcuni riferimenti normativi che disciplinano la materia

1. Art. 2 – bis L.R. 23/85– Definizione degli interventi

Il presente articolo è stato inserito dall'art. 2 comma 1 della legge regionale 17 Giugno 2025, n. 18, al comma 2 prevede "*Fino all'approvazione della direttiva recante il regolamento edilizio unico regionale ai sensi dell'articolo 5, comma 8-ter, della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale), e successive modifiche ed integrazioni,* ***si applicano le definizioni contenute nell'Allegato A*** *– Quadro delle definizioni uniformi, dell'intesa sottoscritta il 20 ottobre 2016 tra il Governo, le regioni e i comuni, in sede di Conferenza unificata, concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo e pubblicata sulla Gazzetta ufficiale n. 268 del 16 novembre 2016, nonché le definizioni e le modalità di calcolo contenute nel decreto dell'Assessore regionale dell'urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U dell'Assessore regionale degli enti locali, finanze e urbanistica n. 1 del 10 maggio 1984 e nel-la Circolare dell'Assessore regionale degli enti locali, finanze e urbanistica n. 2/A del 20 mar-zo 1978.*

L'articolo non è stato oggetto di ricorso da parte del Presidente del Consiglio dei Ministri con riferimento alla sentenza della Corte Costituzionale n.86/2026 del 25/03/2026.

2. ALLEGATO A del Regolamento Edilizio Tipo– Definizione volume tecnico-descrittivo

Punto 31. 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.) .

In base alla giurisprudenza consolidata riferibile a diverse sentenze del Consiglio di Stato e di taluni TAR, i volumi dei torrini scala fuori uscenti l'ultimo solaio di copertura (lastrico solare/terrazza) non sono da considerarsi, in linea generale, volumi tecnici.

La realizzazione del suddetto intervento è ascrivibile alla "*nuova costruzione*" ai sensi dell'art.3 comma 1 lett. e del DPR 380/2001 e con essa è prescritto il rispetto dei paramenti urbanistici della zona urbanistica di riferimento.

L'intervento, pertanto, incide sulla modifica della sagoma dell'edificio, altezze dell'edificio, indici volumetrici, distanze, ecc. .

Dovrà essere valutata la necessità di autorizzazione paesaggistica nel caso in cui l'intervento ricada in ambito paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004.

Un manufatto accessorio,come sopra configurato di accesso all'ultimo livello (superficie praticabile non residenziale), si distingue dal volume tecnico in senso stretto, che è invece uno spazio strettamente necessario a contenere e consentire l'accesso a apparecchiature impiantistiche (es. torrino per l'extracorsa dell'ascensore, canne fumarie) che non possano essere collocate altrove.

In particolare il C.d.S. con sentenza n° 1512 del 31 marzo 2014 ha definito in maniera precisa la natura urbanistica di detti torrini ,che non possono essere considerati volumi tecnici.

Tale sentenza chiarisce, poi, che "la nozione di 'volume tecnico' si riferisce a manufatti non computabili nella volumetria urbanistica in quanto riferita a un'opera priva di qualsivoglia autonomia funzionale, anche solo potenziale, perché è destinata esclusivamente a contenere, senza possibilità di alternative e comunque per una consistenza volumetrica del tutto contenuta, impianti serventi di una costruzione principale per essenziali esigenze tecnico-funzionali della medesima".

In sostanza, si tratta di impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione che non possono essere in alcun modo ubicati all'interno di questa, come possono essere – e sempre in difetto dell'alternativa – quelli connessi alla condotta idrica, termica o all'ascensore e simili, i quali si risolvono in semplici interventi di trasformazione senza generare aumento alcuno di carico territoriale e minimi impatti visivi.

Va pertanto escluso che possano essere identificati come volumi tecnici le parti del fabbricato che si pongono a sua "integrazione", come ad esempio il vano scale, di cui il torrino rappresenta la prosecuzione oltre l'ultimo solaio.

Il torrino, è una costruzione che si eleva al di sopra della linea di gronda di un preesistente fabbricato e, implicandone la sopraelevazione, determina un aumento della volumetria precedente (cfr. Cass.,Civ. II, 3 febbraio 2011, n. 2566).

Nella specie, quindi, la realizzazione di un torrino si sostanzia in una sopraelevazione che comporta un incremento volumetrico dell'immobile e, **dal punto di vista visivo, determina una modifica delle facciate con una alterazione dei prospetti dell'edificio**….." e non può considerarsi un volume tecnico.

Si intende precisare quindi che:

1. Il torrino scala oltre il lastrico, può essere considerato volume tecnico, se è necessario per garantire l'accesso ai vani e gli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, pergola fotovoltaica ecc.)

2. Nei casi in cui il torrino scala oltre il lastrico solare/terrazza, sia stato realizzato e autorizzato come volume tecnico, e non computato nel volume urbanistico, per una questione di coerenza amministrativa e affidamento, dovrà essere valutato anche nelle successiva pratiche edilizie relative all'immobile, come volume tecnico, tranne nei casi in cui il lastrico solare (superficie non praticabile) venga trasformato in terrazza (superficie non residenziale praticabile).

3. Il torrino scala che abbia un uso promiscuo, ovvero con funzioni di collegamento alla terrazza ma anche per garantire l'accesso ai vani e gli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio, stante la sua natura non univoca tecnica, deve essere considerato volume urbanistico e non volume tecnico.

Per quel che concerne il procedimento autorizzativo, trattandosi di nuova costruzione, lo stesso è assoggettato al rilascio di permesso di costruire e al pagamento dei relativi oneri concessori.

Al riguardo è utile richiamare la speciale disciplina prevista dall'art.10-bis comma 1 lett. e-bis della LR 23/1985 che assoggetta a SCIA i manufatti accessori con volume vuoto per pieno non superiore a 10 mc.

I precedenti Indirizzi Interpretativi e Ordini di Servizio, si intendono superati e non più validi per le parti in contrasto con la presente.

PORCEDDA
FABRIZIO
02.09.2026
12:28:28
GMT+02:00