



COMUNE DI CAGLIARI

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Ai dipendenti del Servizio Edilizia  
Privata  
S E D E

Oggetto: Ordine di Servizio - INDIRIZZI OPERATIVI

Richiamando:

- i lavori del Tavolo Tecnico, interno a questo servizio, finalizzato all'esame e discussione delle principali problematiche interpretative e applicative delle norme che intervengono nelle attività istruttorie edilizie proprie di questo stesso servizio, come da sedute del 09/10/2020 del 15/01/2021 e del 26/03/2021;
  - le discussioni tenutesi nel corso delle riunioni dell'Osservatorio per L'Urbanistica e l'Edilizia del 25/01/2021 e 15/02/2021;
  - l'interlocuzione, in relazione al seguente punto n. 3, col Servizio Pianificazione Strategica e Territoriale, cui sono stati richiesti chiarimenti con nota prot. 56048 del 22/02/2021, chiarimenti pervenuti con nota prot. 73866/2021 del 09/03/2021;
- lo scrivente dirigente

### **DISPONE**

che vengano osservati i seguenti indirizzi operativi.

#### **1) In quali casi un ampliamento volumetrico sul lastrico solare comporta l'adeguamento e/o il prolungamento della corsa dell'ascensore o la realizzazione di altri meccanismi (servoscala etc.)?**

In caso di ampliamento dal 4<sup>^</sup> livello o superiore, la prima valutazione che occorre fare è inquadrare la disciplina applicabile allo stabile secondo le seguenti fattispecie:

1. edificio realizzato prima dell'entrata in vigore della L. 13/89 e non ancora adeguato
2. edificio realizzato prima dell'entrata in vigore della L. 13/89 ma adeguato alla stessa in quanto ristrutturato in vigenza della L. 13/89
3. edificio realizzato dopo l'entrata in vigore della L. 13/89 e quindi adeguato

La fattispecie 1 dovrà adeguarsi solo in caso di ristrutturazione dell'intero edificio, quindi in generale, non in caso di ampliamento su lastrico solare.

Le fattispecie 2 e 3, già adeguate alla L. 13/89 dovranno rimanere adeguate alla medesima.

Nei casi 2 e 3 occorre valutare se l'ampliamento genera un livello aggiuntivo. Si intende livello aggiuntivo un livello che precedentemente all'ampliamento non è accessibile (come in generale il lastrico solare) che viene impegnato da una o più unità immobiliari autonome, generate da frazionamento o da realizzazione con volumetria disponibile (anche ottenuta eventualmente con cessione di credito volumetrico) che dovranno essere accessibili o visitabili in funzione della destinazione d'uso. Si genera un livello aggiuntivo anche se l'ampliamento prevede la realizzazione sul lastrico solare di ambienti che devono essere visitabili (esempio unico soggiorno o unico bagno dell'unità immobiliare).

Sempre nei casi 2 e 3, se la generazione di uno o più livelli aggiuntivi porta il numero di livelli totali fuori terra (o comunque il numero di livelli serviti da un unico ingresso) a un valore superiore a 3, sarà obbligatoria l'accessibilità delle parti comuni e pertanto l'adeguamento dell'ascensore anche con l'allungamento della corsa o, se trattasi di superamento di un solo livello per cui il penultimo è servito da ascensore adeguato, almeno l'installazione di servoscala.

## **2) Verifica dei livelli di sicurezza statica e adempimenti sulla sicurezza delle strutture in caso di interventi con ampliamenti minori quali chiusure di verande e balconi.**

In materia di sicurezza strutturale, compresa la parte geologico-geotecnica, il Servizio Edilizia Privata ha il compito di prendere atto delle valutazioni del progettista, la cui piena responsabilità sulle ipotesi e scelte progettuali è richiamata nelle NTC.

In generale, laddove gli ampliamenti comportino incrementi di carichi e conseguenti incrementi di sollecitazioni sulle strutture e/o sul terreno di fondazione, il tecnico dovrà effettuare la valutazione della sicurezza di cui al suddetto paragrafo 8.3 delle NTC.

Come disposto dalle NTC, il progettista potrà ritenere superflue ulteriori indagini specifiche sul volume di terreno significativo e sulle fondazioni se, a suo giudizio motivato, sussistano elementi di conoscenza sufficienti per effettuare le richieste valutazioni.

Il progettista è quindi tenuto a relazionare con specifico ed esplicito riferimento al paragrafo 8.3 delle NTC e a dichiarare quali sono le condizioni riscontrate, nonché:

- l'assenza delle condizioni per le quali le NTC prevedono la valutazione della sicurezza.  
ovvero:
- quali sono le verifiche effettuate

e, in ogni caso, che il livello di sicurezza successivo all'intervento è da considerarsi adeguato.

## **3) Indicazioni operative sulle verifiche da pretendere in area PAI.**

In merito all'oggetto occorre preliminarmente verificare se l'intervento ricade in area mappata dal PAI mediante il raffronto con la cartografia del portale:

<http://www.sardegnaigeoportale.it/webgis2/sardegnamappe/?map=pai>

accendendo i layer relativi a:

- Pericolo idraulico Rev. 41
- Pericolo Geomorfologico Rev. 42
- Art. 8 Hi V.09
- Art. 8 Hg V.09
- PSFF 2015

Inoltre si segnala, in particolare per il rischio idraulico relativo alla zona di Pirri, che fino all'aggiornamento del suddetto portale dovrà verificarsi la mappatura di cui al decreto del Presidente della Regione Sardegna n.113 pubblicato sul BURAS n.65 del 22 Ottobre 2020 sulla variante al PAI denominata: "Comune di Cagliari - Variante ai sensi dell'art. 37 comma 7 delle Norme di Attuazione del PAI a seguito della realizzazione dell'intervento di mitigazione del rischio idraulico nell'area compresa fra via Ampere e il parcheggio del Centro Commerciale Marconi Pirri;

Se l'intervento ricade in area PAI la pratica deve contenere lo studio di compatibilità, nei casi in cui è previsto, in base al modello A30, che DEVE essere presente.

Il vincolo PSFF 2015 è analogo all'Hi secondo lo schema:

A2 e A50 = Hi4

B100 = Hi3

B200 = Hi2

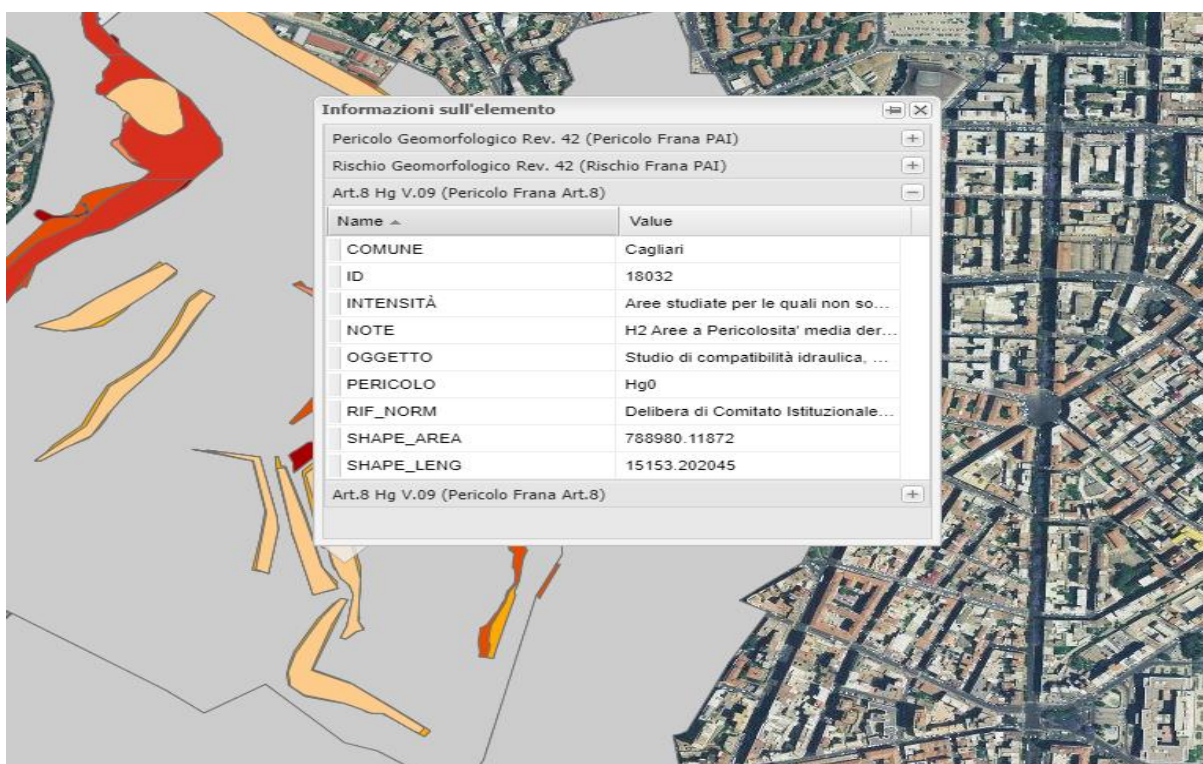
C = Hi1

Nel caso il vincolo fosse idraulico (Hi), deve essere segnalata la necessità di approvazione dello studio di compatibilità da parte del Servizio Pianificazione Territoriale, mentre nel caso si fosse in presenza di vincolo geomorfologico, geologico e geotecnico (Hg) sullo studio deve dare il parere il Geologo del Servizio in modo che si proceda con l'approvazione da parte del Servizio Edilizia Privata (anche inserendo tale approvazione nel parere per il SUAPE).

Nel caso di sovrapposizione di più livelli di vincolo si applica quello più restrittivo, Art. 23 comma 14 NTA del PAI.

Su questo punto critico è necessaria una particolare attenzione in quanto in alcune zone, interrogando la mappa, appare indicato un vincolo Hg0 mentre nel campo note è riportato: "H2 "Aree a pericolosità media"" per cui va trattato come Hg2 anche se il vincolo indicato è Hg0

Come nella figura qui sotto



Qui sarà quindi necessario porre particolare attenzione rispetto alla corretta indicazione da parte del professionista nell'A30, segnalando le eventuali correzioni da apportare.

Pertanto è importante aprire la legenda e verificare le eventuali sovrapposizioni di vincoli, e, in via cautelativa, così come prescritto dalle NTA del PAI e come ogni misura di salvaguardia, agire secondo lo scenario più restrittivo.

**Il Dirigente**

Evandro Pillosu