

## SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Ai dipendenti del Servizio  
Edilizia Privata  
S E D E

Oggetto: Ordine di Servizio - INDIRIZZI OPERATIVI n. 1/2022

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 21/01/2022 del 28/01/2022, del 4/02/2022 e dell'11/02/2022;

lo scrivente dirigente

### **DISPONE**

che vengano osservati i seguenti indirizzi operativi.

#### **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.

## **2) Riduzione o esonero dal contributo di costruzione. Applicazione dell'art. 17 c. 3 lett. b) – Ristrutturazione**

La norma citata indica l'esonero dal contributo di costruzione per "gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari". Vista la formulazione e la punteggiatura del periodo, tale disposto è da intendersi nel senso che anche la ristrutturazione, per godere dell'esonero dal contributo di costruzione, debba riguardare una porzione dell'unità immobiliare contenuta entro il 20% della volumetria dello stato attuale.

## **3) Deroga distanze per realizzazione cappotto termico. Applicazione del comma 7 art. 14 D.Lgs. 102/2014**

La norma in esame dispone la deroghe delle distanze come di seguito:

*7. Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori, necessario per ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non è considerato nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura. Entro i limiti del maggior spessore di cui sopra, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.*

La norma deve leggersi nel senso che, se il maggior spessore delle murature esterne comporta delle ulteriori modifiche necessarie al fine di rispettare i minimi di legge (esempio di una scala esterna la cui larghezza minima deve essere mantenuta di 90 cm ex art. 63 del R.E.), la deroga è da concedere anche per tali elementi, entro i limiti dell'aumento di spessore della muratura esterna e nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.

## **4) Locali sanati mediante condono ma non aventi caratteristiche minime di agibilità. Ammissibilità di modifiche.**

Esistono casi di locali "regolarizzati" dal punto di vista urbanistico mediante concessione edilizia rilasciata ai sensi della normativa sul condono, che non possiedono però i requisiti di agibilità (ad esempio per altezza inferiore a 2,70 m, dimensione dei vani inferiore al minimo, mancanza del rapporto aeroilluminante). Sempre con l'avvertenza che su tali locali non potrà autocertificarsi l'agibilità, se non a seguito di interventi che ne modificano i requisiti portando i parametri entro i minimi di legge, si ritiene che l'ufficio non possa opporsi a interventi su tali locali che non ne peggiorino ulteriormente tali requisiti. Per peg-

gioramento dei requisiti, in analogia con quanto previsto dagli articoli 74 75 e 76 del PPCS, deve intendersi:

- diminuzione dell'altezza utile al di sotto di 2,70 m per locali destinati a permanenza di persone e di 2,40 m per locali accessori (o ulteriore diminuzione se già al di sotto delle misure suddette);
- diminuzione del rapporto aeroilluminante al di sotto di 0,125 (o ulteriore diminuzione se già al di sotto del rapporto);
- diminuzione della superficie degli ambienti che li porti a volumi inferiori a (o ulteriore diminuzione se già al di sotto delle misure seguenti):
  - o 24,3 mc per la stanza da letto singola;
  - o 37,8 mc per la stanza da letto doppia;
  - o 37,8 mc per la stanza di soggiorno;
  - o 18,9 mc per la cucina;

**Il Dirigente**  
Evandro Pillosu