

20.05.2013

Al Servizio Urbanistica
Comune di San Donato Milanese
- SEDE -

Oggetto: Determinazioni sulle modalità di calcolo della slp nel PII DGE e negli altri interventi convenzionati prima dell'entrata in vigore del PGT

Occorre innanzi tutto affermare che le norme che vengono utilizzate per tale verifica non sono quelle del PGT ma quelle del Piano Regolatore generale – vigente al momento della stipula della convenzione del PII DGE, e rispetto al quale il PII ha conseguito alcune varianti “volumetriche” assorbendone comunque l'intera disciplina programmatica (il PGT prevede un calcolo diverso ma al contempo anche un diverso sistema di calcolo degli “standard”, del peso insediativo e dei meccanismi di perequazione).

Sciolto definitivamente tale aspetto (ribadito peraltro dall'Avv. Viviani nel parere del 9.11.2012) rimane ora da verificare se le scale di sicurezza “cubino” (ossia rientrano nel novero del calcolo della slp) o meno.

Innanzi tutto occorre leggere attentamente l'art. 4 del PRG che prevede: ***Superficie lorda di pavimento (Slp): è la sommatoria di tutte le superfici abitabili o agibili, anche in seminterrato e sottotetto, compresi gli atrii, gli androni, le scale, i disimpegni, i ripostigli, e ogni altro vano accessorio delle unità immobiliari; esclude invece i porticati, i vani posti a piano terreno non abitabili di altezza netta inferiore a m.2,40 adibiti a pertinenze o accessori delle unità immobiliari o a servizi comuni, le logge fino alla profondità massima di m. 2,70 dal filo della muratura perimetrale, le superfici relative ai volumi tecnici.***

Da una lettura letterale della norma non sembrerebbe trovare spazio una interpretazione che escluda i vani scala (seppur parzialmente aperti ai lati od in copertura e posti all'interno del perimetro dell'edificio) dal computo della slp, né lo è la prassi

applicativa (mai contestata negli ultimi 20 anni) della norma stessa che ha visto conteggiare i vani scala nella slp nei principali interventi “terziari” o residenziali: Edifici terziari del Quartiere Affari, Edifici terziari del complesso di via XXV aprile dell’Immobiliare Paullese, per arrivare anche agli interventi residenziali di via Battisti o del Laghetto.

Stante la tipologia di scale proposta nel PII DGE, leggermente difforme da quelle sino ad oggi esaminate, risulta necessario effettuare qualche approfondimento se le stesse possano o meno rientrare nel novero di volume tecnico.

Recente giurisprudenza ha stabilito che la nozione di volume tecnico, non computabile nel calcolo della volumetria massima consentita, può essere applicata solo con riferimento ad opere edilizie completamente prive di una propria autonomia funzionale, anche potenziale (le scale – anche se aperte e di sicurezza - possono comunque essere utilizzate da chi non utilizza l’ascensore), in quanto destinate esclusivamente a contenere impianti serventi di una costruzione principale, per esigenze tecnico-funzionali della costruzione stessa.

Si tratta in particolare di **impianti** che non possono essere ubicati all’interno di questa, connessi alla condotta idrica, termica, **ascensore** ecc., mentre va escluso che possa parlarsi di volumi tecnici al di fuori di tale ambito, al fine di negare rilevanza giuridica ai volumi comunque esistenti nella realtà fisica.

Si è espresso in questo senso il Consiglio di Stato, con la sentenza n. 2565 del 04/05/2010, aderendo peraltro ad un consolidato indirizzo della Giurisprudenza.

Giova inoltre ricordare anche la **Circolare del Ministero dei Lavori pubblici n. 2474 del 31 gennaio 1973 - Definizione dei volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici**, nella quale si significa che *i volumi tecnici debbono:*

1) avere stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici;

2) essere determinati dalla impossibilità tecnica di poterne provvedere l’inglobamento entro il corpo della costruzione

realizzabile nei limiti della normativa.

Ciò premesso, il Consiglio Superiore propone la seguente definizione:

«Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

A titolo esemplificativo il Consiglio Superiore fa presente che sono da considerare volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, **l'extracorsa degli ascensori**, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda.

Non sono invece da intendere come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

Da quanto sopra emerso si può ritenere che il sistema di scale proposto ed esaminato debba essere considerato nel calcolo della slp mentre *possono essere esclusi i vani tecnici in genere, compresi i soli vani ascensori* (non espressamente citati nella definizione dell'art. 4 del PRG tra le esclusioni) *ed eventuali scale di sicurezza antincendio completamente esterne al perimetro dell'edificio e completamente aperte*, qualora debbano essere necessariamente (per legge, quindi) essere poste in tale posizione.

Tale analisi deve essere ritenuta valida per ogni intervento nato con il PRG e non ancora concluso, mentre per quelle nati con il PGT valgono le norme ivi previste.

In caso di ristrutturazione edilizia che consenta l'uso delle norme del PGT deve comunque essere verificato il diverso peso insediativo ingenerato dall'intervento in PGT rispetto a quello originario di PRG e corrispondere l'eventuale debito di maggior carico urbanizzativo.

ing. Giovanni Biolzi
