

certificazione di agibilità/abitabilità), il suddetto gruppo-scale continuerebbe ad essere funzionale, come lo è stato sino ad oggi. Nel caso specifico, comunque, la normativa vigente consentirebbe comunque l'assenza di finestratura (vedi sotto).

Normativa vigente

Per quanto riguarda, viceversa, la rivendicata impossibilità di procedere alla compravendita delle unità periziate, poiché inagibili a causa della mancata areazione ed illuminazione del vanoscala comune, occorre verificare i disposti della normativa edilizia comunale: più in particolare i contenuti dell'art.55 del Regolamento Edilizio 2016, come successivamente modificato dall'attuale versione data maggio 2019.

SCALE AD USO RESIDENZIALE

2. Le scale condominiali dovranno avere larghezza minima di metri 1,20 per rampa (salvo deroghe approvate dall'Amministrazione comunale per interventi di cui al successivo articolo 55 bis), essere dotate di idoneo sistema di protezione dalla caduta di altezza non inferiore a 1,00 metro e dotate di corrimano su entrambi i lati.

3. I ballatoi delle scale dovranno avere larghezza non inferiore metri 1,20. Nelle zone antistanti le porte degli ascensori dovrà essere previsto uno spazio libero di manovra pari a metri 1,50 x 1,50.

4. Le scale di nuova realizzazione previste in progetti di nuova costruzione o in interventi di cui al precedente art. 15 comma 4bis e comma 5 (ristrutturazione ricostruttiva e sostituzione edilizia) dovranno essere ventilate ed illuminate direttamente dall'esterno con aperture preferibilmente verticali poste ad ogni piano (esclusi piano terra e piani interrati - parzialmente o totalmente - salvo diversa indicazione derivante da norme specifiche). Per le scale poste a servizio di non più di due piani il requisito di ventilazione ed illuminazione potrà essere soddisfatto mediante l'installazione di uno o più lucernari purchè di superficie non inferiore ad $\frac{1}{4}$ di quella del vano scale.

5. Per le scale di nuova realizzazione previste in progetti di ristrutturazione conservativa il requisito di ventilazione ed illuminazione potrà essere soddisfatto mediante l'installazione di uno o più

- R.E. 2016 (08/11/2016): art.55 – SCALE: FORMA E DISPOSIZIONE il comma 4 così recitava:

.. riferendosi, evidentemente, alle scale in edifici di nuova costruzione o di ristrutturazione totale, non riconducibile, cioè, a questo caso specifico (cosa già verificata e fatta presente dal sottoscritto durante lo svolgimento del precedente incarico 2016)

- R.E.2019 (04/05/2019): art.55 – SCALE: FORMA E DISPOSIZIONE dall'articolo, pesantemente ridotto nei contenuti, veniva eliminato ogni riferimento alla ventilazione ed aereazione delle scale residenziali ad uso comune, mai ripresa in alcuna altra parte del regolamento stesso. Questo il contenuto del nuovo art.55 attualmente vigente:

⇒ART. 55 – SCALE: FORMA E DISPOSIZIONE

Nella costruzione delle scale dovranno essere osservate le norme di cui alla L.13/1989 e s.m.i. e dei relativi regolamenti di attuazione (D.M. 14.6.1989 n. 236 e successivi), e le norme antincendio. In ogni caso, non è consentito l'accesso a unità immobiliari esclusivamente attraverso ascensori o altri mezzi meccanici.

Le scale a servizio delle singole unità immobiliari dovranno avere una larghezza non inferiore a metri 0,80 se rettilinee ed a metri 0,70 se a chiocciola, essere dotate di idoneo sistema di protezione dalla caduta di altezza non inferiore a 1,00 metro e dotate di corrimano (per scale di larghezza pari o superiore a metri 1,20 su entrambi i lati). Per le scale secondarie e/o di collegamento con locali aventi hmedia < 2,40 metri è comunque ammessa una larghezza non inferiore a metri 0,60 se rettilinee ed a metri 0,50 se a chiocciola. Tale misura può essere ulteriormente derogata in caso di utilizzo di scala retrattile (Norma Uni 10804/1999)

⇒ART. 55 bis - DEROGHE PER ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Conclusioni

La normativa vigente sul territorio NON vincolava, già dal 2016, la presenza di aperture all'agibilità del vano scala, riservando tale necessità ai soli interventi di nuova edificazione o "pesante" ristrutturazione. La normativa attuale ha ulteriormente ridotto tale limitazione, eliminando completamente ogni riferimento in merito al precedente comma 4 del citato art.55.

È mia opinione, pertanto, che:

- a) le finestre nel gruppo scala siano da ritenere, fino a prova contraria, realizzate in assenza di alcuna autorizzazione edilizia che ne giustifichi la presenza. Questo alla luce, anche della totale loro assenza da ogni rappresentazione planimetrica reperita sia al NCEU di Livorno che presso l'archivio edilizio dell'amministrazione comunale di Livorno.
- b) Alla luce di quanto verificato, la normativa vigente sul territorio di Livorno in materia di aereazione ed illuminazione dei nucleo-scale sembrerebbe non impedire, contrariamente a quanto rivendicato, la commerciabilità delle unità residenziali da questo servite.

l'esperto

arch. Giampiero Razzauti

Livorno 19/09/2019

